

第七章台南市住宅市場

謝博明¹

前言

2015 年全球經濟成長力道未如預期，連帶台灣的經濟成長也受到影響，出現出口連 11 個月衰退的情形，全年的經濟成長則下修至 2% 以下。在總體經濟情勢呈現衰退與總統大選的影響，市場上不確定因素濃厚，再加上房地合一稅於 2016 年 1 月 1 日實施，以及公告地價的調漲預期情形下，房地產市場供給量與交易量也呈現大幅縮減，價格雖未明顯下滑，但是議價空間則上揚。預期購屋者對於房地產市場的前景有較濃厚的觀望情形，建商的推案也漸趨保守。在區域市場方面，北部地區住宅市場呈現量縮價微跌的情況；中部地區住宅市場則是量縮價穩的局面。而南部地區市場，則有明顯不同的情形，在上半年則是交易量與價格呈現穩定上揚的情形，到了下半年則受到經濟景氣的影響，交易量開始呈現萎縮的情形，但是在年底時受到房地合一稅於 2016 年開始實施的影響，交易量一路上揚，價格也呈穩定情形，而 2016 年後的市場情形則值得持續關注。

本章針對台南市住宅市場的供需、交易與價格狀況予以探討，並分別對代銷市場、成屋市場以及各行政區市場加以分析如後。

壹、代銷市場分析

2015 年台南市新建住宅價格呈現穩定上漲，但是供給量則是逐漸下降。由圖 2-7-1 可知，近幾年台南市預售與新屋市場的平可能成交單價呈現逐年上漲的趨勢。從 2010 年的 10.65 萬元 / 坪上漲到 2015 年的

1 長榮大學土地管理與開發學系副教授



15.8 萬元 / 坪，成長率達到 48.4%，平均每年以 9.7% 快速上升。再者，從近幾年的預售與新屋市場推案規模來看，台南市每年推出的新建住宅個案數量都維持在 105~115 案之間（見表 2-7-1）。而推案可售戶數以及推案金額則在 2014 年達到高峰之 5,551 戶，可銷售金額上看 756 億元。2015 年則呈小幅下滑局面，可售戶數略降為 4,880 戶，僅次於 2014 年與 2013 年；而可銷售金額也略下滑至 605 億元，但仍是 2010 年以來的次高水準。由此可知近三年為推案的高峰，平均的主力總價亦是逐年上揚，在 2015 年達到高峰，平均為 1,112 萬元，但是 30 天銷售率則在 2014 年達到最高 (16.48%)，之後就逐漸下滑，在 2015 年平均已降至 9.13%。綜言之，2015 年新建住宅市場的價格仍呈現上漲情形，但是新建案供給量與可售金額已逐漸萎縮，銷售率也下滑，交易期間也逐漸拉長。

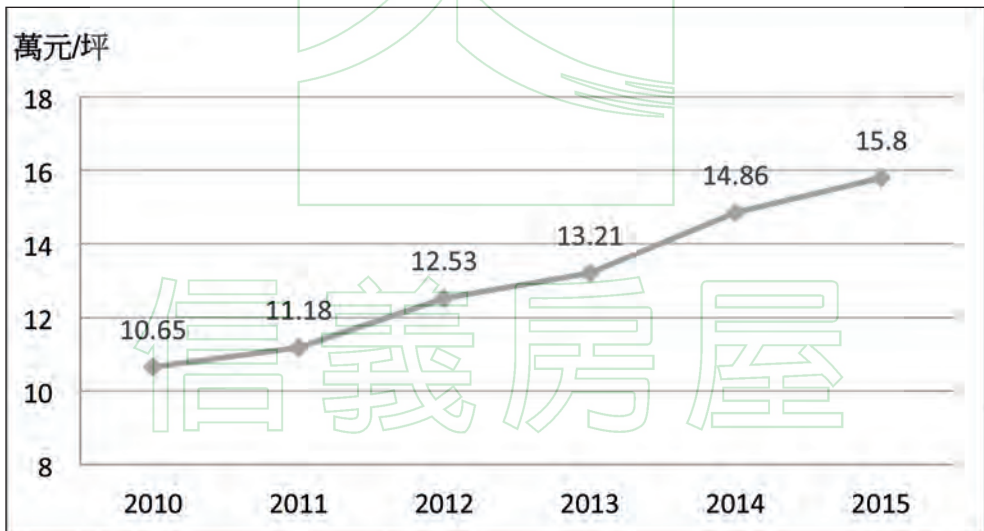


圖 2-7-1 2010 年至 2015 年台南市預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報

表 2-7-1 2010 年至 2015 年台南市預售與新屋市場推案規模

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015
推案數	113	109	105	115	107	110
可售戶數	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551	4,880
推案金額 (億元)	286	259	409	540	756	605
30 天銷售率 (%)	9.51	8.86	11.14	11.54	16.48	9.13
平均總價 (萬元)	NA	826	879	1,029	1,053	1,112

資料來源：國泰房地產指數季報

再者，在新建住宅類型與供給方面，從圖 2-7-2 可知，從 2010 年至 2014 年，台南市新推透天住宅建案的開工戶數均超過大樓的戶數，然而在 2012 年起大樓的開工戶數則是逐年大幅成長，在 2014 年，大樓的戶數已成長到幾乎與透天住宅戶數相同，而在 2015 年則是大幅超過透天住宅開工戶數，當年的新建大樓開工戶數達到 7,131 戶，為近五年來新高。反之，透天住宅開工戶數則僅有 3,061 戶，為近五年來的新低點。而近幾年來台南市不動產市場景氣持續上揚，交易熱絡，再加上縣市合併升格直轄市的利多因素發酵，許多中北部的建商紛紛到台南來買地，並以大樓為主要推案產品，藉以吸引中北部的投資客，也因此造成大樓建案逐年大幅增加。若是以 2015 年整年來看，前三季，無論是透天住宅或是大樓的開工戶數呈現逐漸減少的趨勢（見圖 2-7-3），而在 2015 年下半年後，受到房地合一稅將於隔年（2016）實施的影響，建商紛紛搶照開工，形成第四季的开工戶數大增，大樓開工戶數達到 2,547 戶；透天住宅亦有 600 戶。

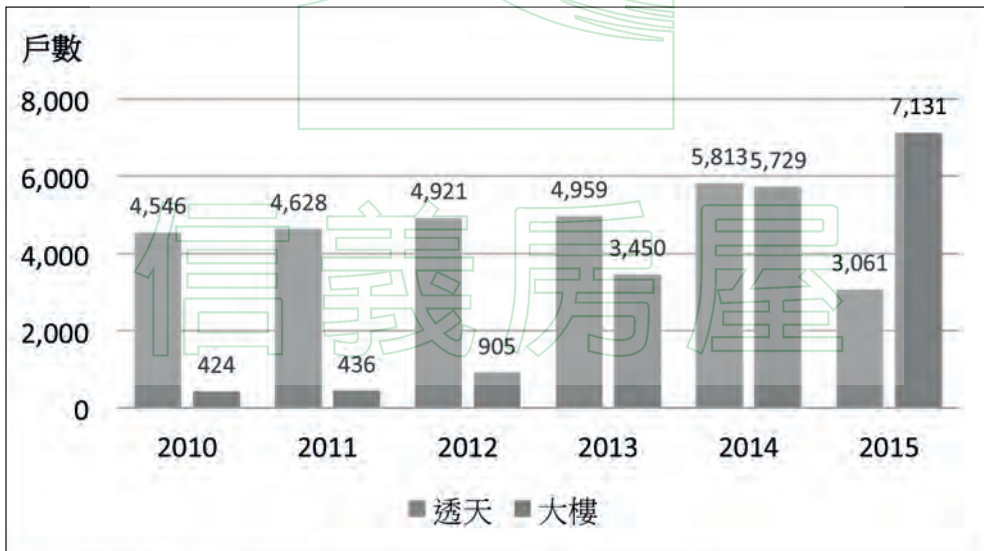


圖 2-7-2 2010 年至 2015 年新推建案開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

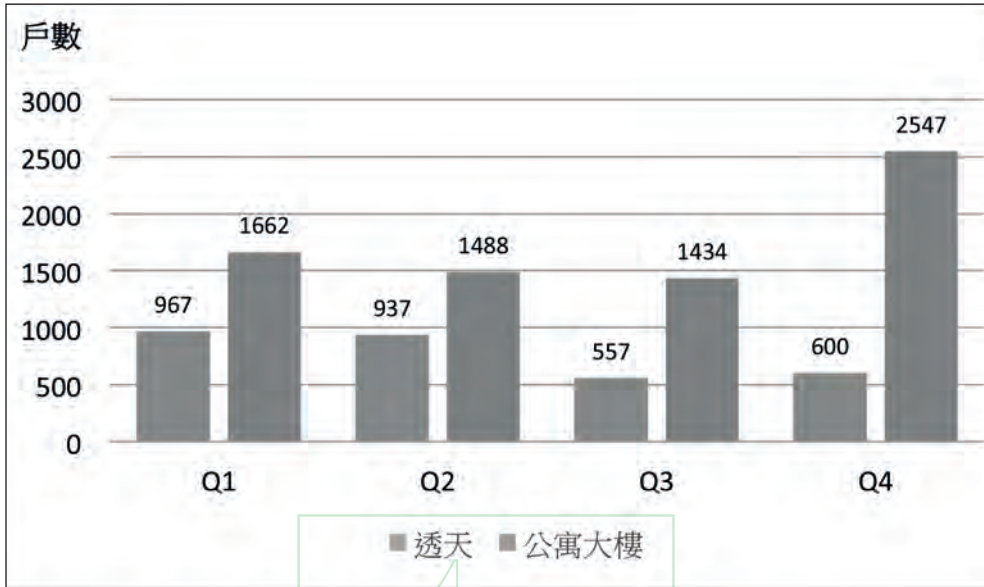


圖 2-7-3 2015 年第一季至第四季新推建案開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

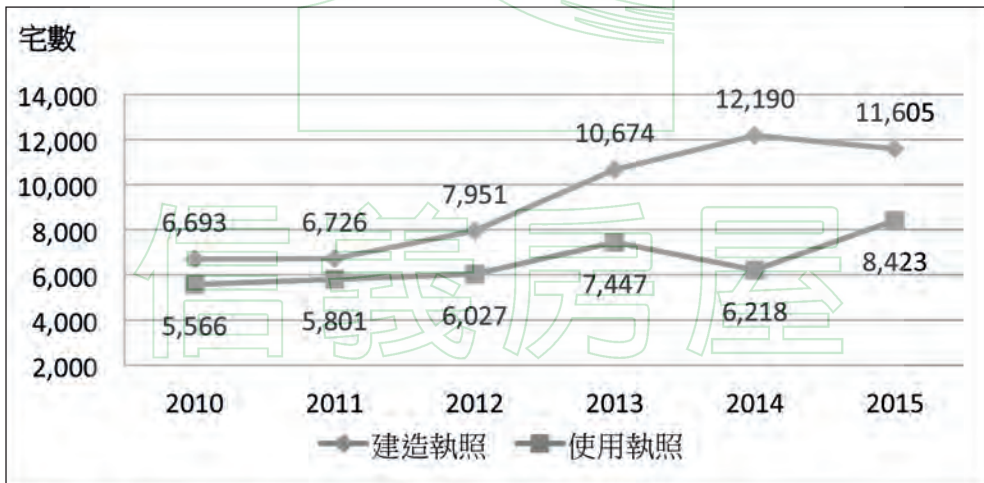


圖 2-7-4 2010 年至 2015 年建照執照與使用執照核發宅數

資料來源：內政部不動產資訊平台

此外，圖 2-7-4 顯示歷年建照執照與使用執照核發宅數，代表台南市不動產市場的開工與完工數量。從 2010 年起，建造執照核發宅數呈現穩定上升的趨勢，尤其在 2013 年與 2014 年則是明顯增加，而在 2014 年達到高峰，共有 12,190 宅，但 2015 年則開始逐漸下滑。反觀在使用執照核發宅數方面，近幾年受到景氣熱絡的影響，建物完工數量則呈穩定上升情形，僅在 2014 年小幅下滑，之後在 2015 年則衝上

高峰，達到 8,423 宅。再者從歷年建物第一次登記以及建物第一次移轉登記的面積來看，可知從 2010 年起，建物第一次登記與建物第一次移轉登記的面積呈現逐年穩定上升的趨勢，而在 2014 年達到高峰（見圖 2-7-5）。全年建物第一次登記的面積達到 3,607,310 平方公尺；而第一次登記後移轉的面積亦有 1,981,513 平方公尺。之後在 2015 年受到經濟不景氣影響，加上近幾來的供給量大增的雙重影響，建物第一次登記面積明顯下滑，而市場買氣亦呈現觀望的現象，第一次登記後移轉的面積亦明顯降低。若以 2015 年整年來看，前三季的建物第一次登記面積則逐漸減少；建物第一次登記後移轉的面積則持平（見圖 2-7-6）。如前述，受到房地合一稅於隔年（2016 年）實施的影響，不僅建物第一次登記面積大幅增加，買方亦紛紛趕在 2016 年前進場，以避免新稅制的衝擊，造成建物第一次移轉面積也大幅上升。

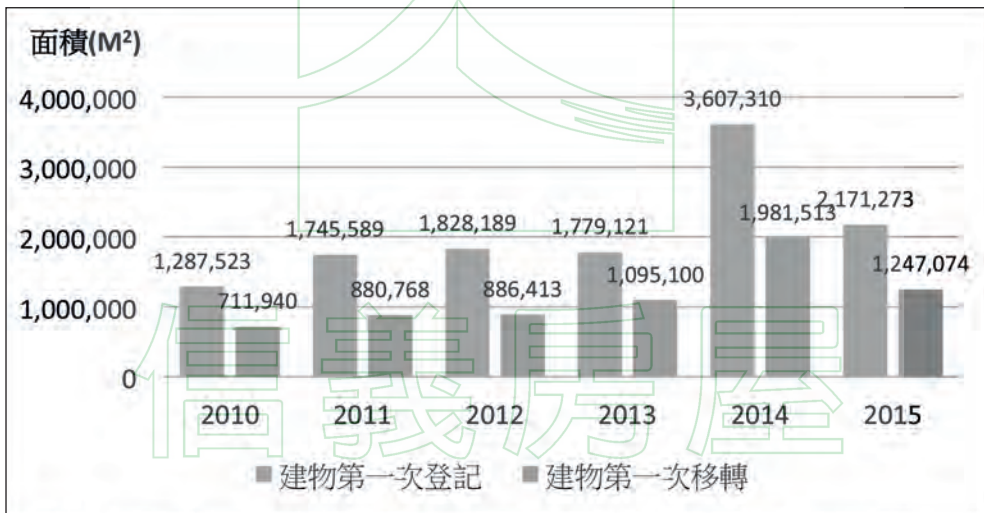


圖 2-7-5 2010 年至 2015 年建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

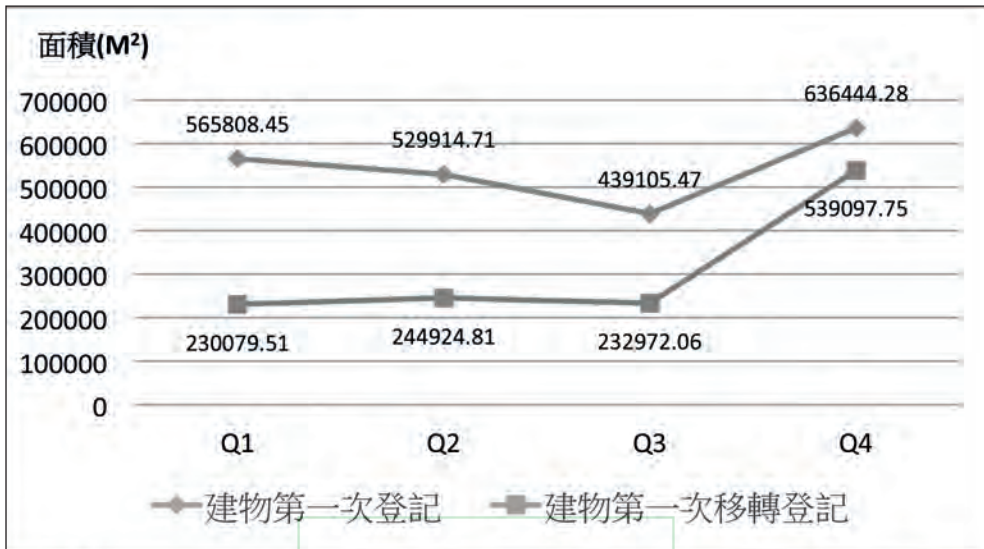


圖 2-7-6 2015 年第一季至第四季建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

貳、成屋市場分析

近 20 年來，台南市成屋市場受到景氣波動的影響，價格也有明顯的起伏。從圖 2-7-7 可知，台南市成屋交易的平均總價在 2005 年最低，僅有 376 萬元，之後就逐年上升，然而在 2007 年之後遭逢全球金融風暴，市場景氣低迷，交易價格也下滑。而在 2009 年後，受到縣市合併升格直轄市的利多影響，成屋交易價格則一路攀升，至 2015 年達到近年來的高峰，平均總價為 636 萬元。較 2005 年的低點，近 10 年來的價格成長幅度接近 70%。雖然價格逐年上漲，近幾年的成屋買賣移轉棟數則呈現平穩的趨勢。由圖 2-7-8 可知，從 2011 年第一季至 2014 年第四季，每季的買賣移轉皆維持在 4500~6500 棟之間。在 2015 年上半年，移轉棟數還呈現小幅下滑的情形，然而下半年受到房地合一稅於隔年 (2016 年) 起實施的影響，買賣雙方紛紛搶進市場，全年交易量在第四季達到高峰，為 14,694 棟。

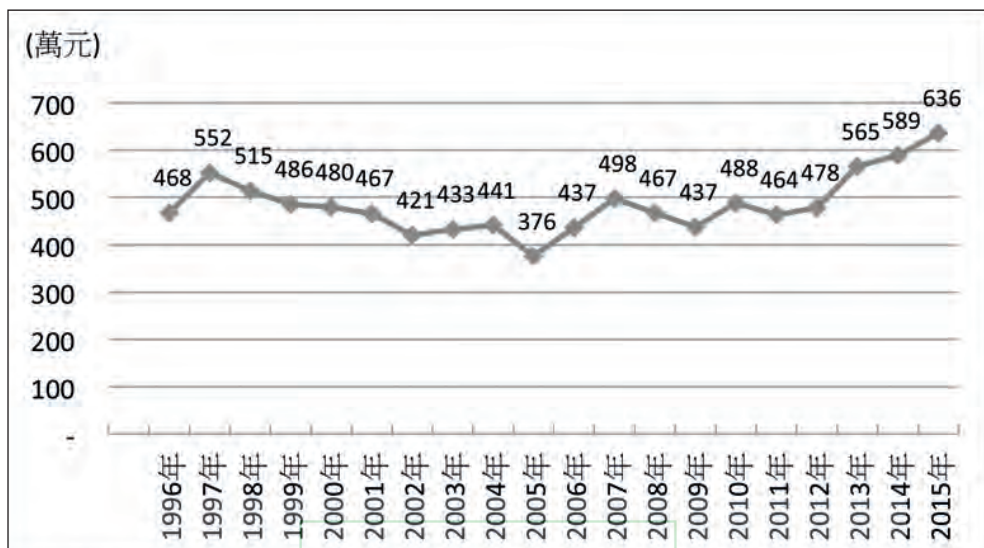


圖 2-7-7 歷年成屋交易平均總價 (萬元)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

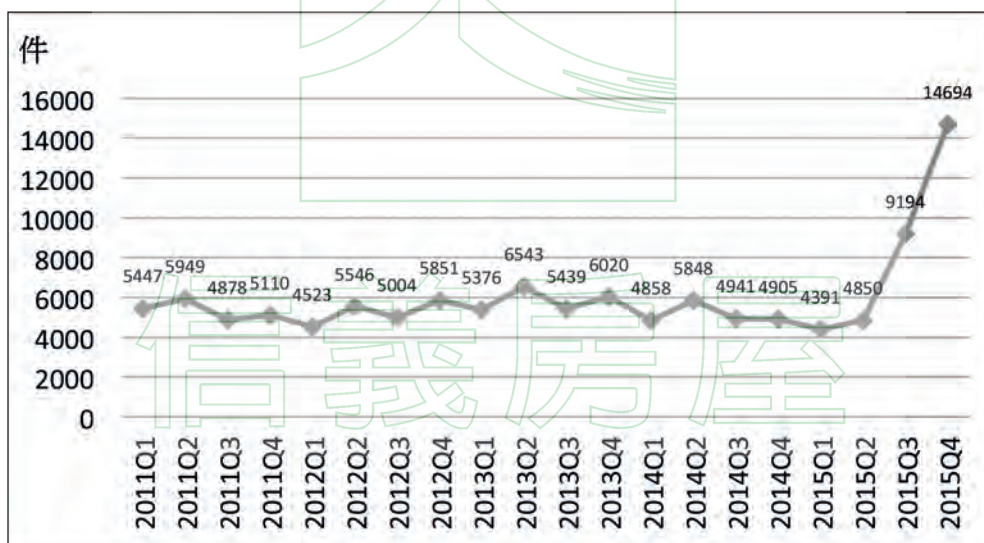


圖 2-7-8 2011 年至 2015 年建物買賣移轉棟數

資料來源：台南市政府地政局

至於在成屋平均交易面積方面，如圖 2-7-9 所示，近幾年的平均成交面積則是逐年減少，從 2010 年的 44.6 坪到 2015 年則僅為 36.8 坪，此情形可能與近幾年來大樓的交易數量逐漸增加，而大樓的平均面積一般則較透天住宅為小之故。另外在成屋的待售期間方面，由圖 2-7-9



可知，在 2008 年全球金融風暴期間，成屋的平均流通天數長達 92.4 天，之後不動產市場景氣熱絡，流通天數則逐漸降低至 2013 年的 51.2 天，為近 10 年的新低點。在 2014 年下半年起，全台不動產市場景氣逐漸變冷，買方開始觀望，在買賣雙方多數人對市場前景看淡的情形下，2015 年台南市成屋的平均流通天數長達 81.9 天，逼近全球金融風暴時期。

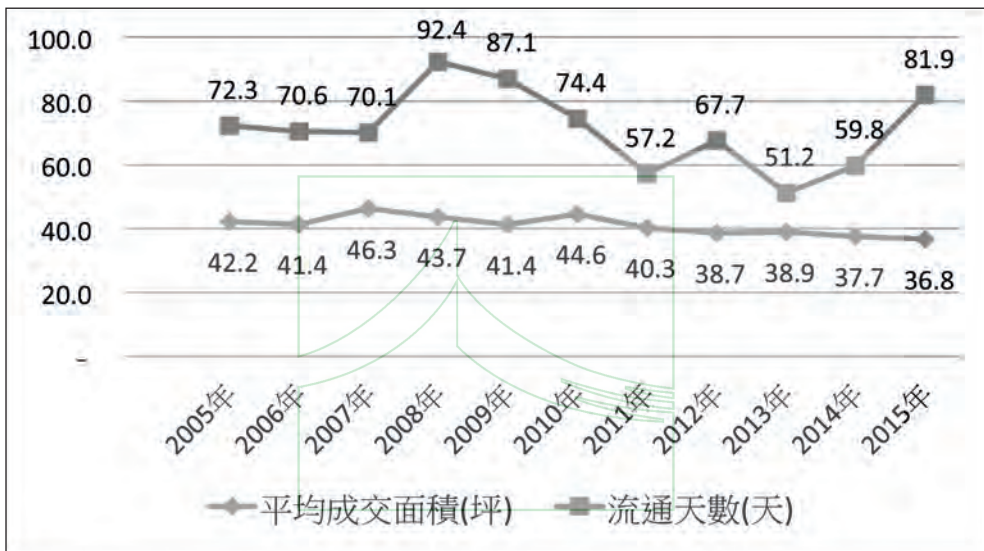


圖 2-7-9 2005 年至 2015 年成屋交易面積與流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

再者，在成屋交易總價範圍方面，如圖 2-7-10 所示，在 2012 年之前，300 萬元以下的物件為市場交易主流，其次為 300~500 萬元的物件。隨著近幾年成屋交易價格不斷攀升，在 2012 年後，300~500 萬元的成屋已成市場交易的主要物件。以 2015 年而言（見圖 2-7-11），總價 300~500 萬元的成屋佔全部交易件數的 33.1%，其次為 500~700 萬元的成屋，佔 20.9%；再次則為 300 萬元以下的成屋，佔 16.9%。

至於在成屋交易面積方面，如圖 2-7-12 所示，在 2011 年之前平均交易面積以 35~45 坪的成屋為市場主流，其次為 25~35 坪之成屋。如前述，隨著近年來大樓產品交易逐漸熱絡，成屋的平均交易面積也逐漸降低。25~35 坪數三房住宅成為市場主要交易產品；其次才是中大坪數的住宅。以 2015 年而言（見圖 2-7-13），25~35 坪的成屋佔全部交

易件數的 27.7%；其次為 35~45 坪數之成屋，佔 24.8%；而 45 坪以上的住宅亦佔 1/3 以上，此部分多為透天住宅。

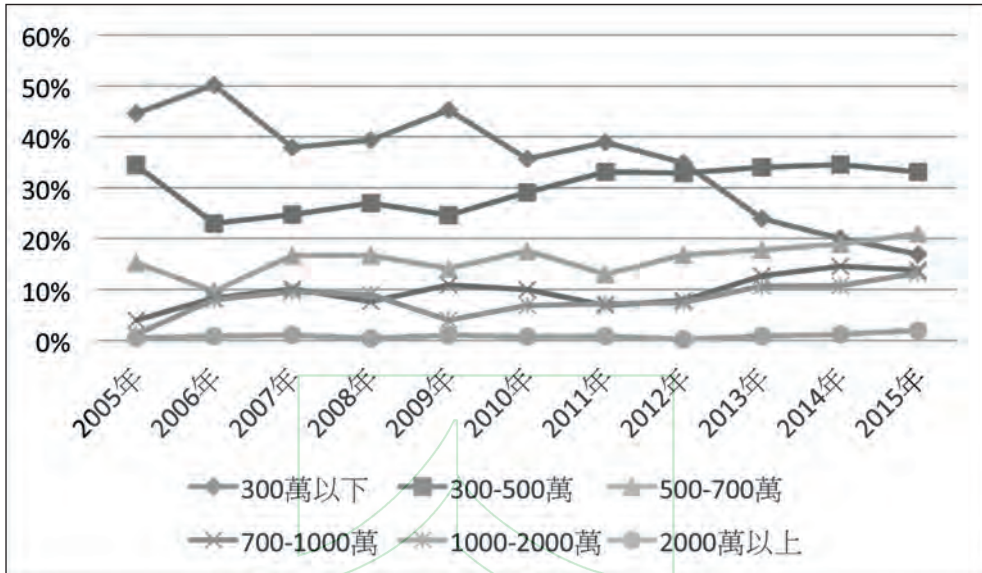


圖 2-7-10 2005 年至 2015 年成屋交易總價區間分布比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

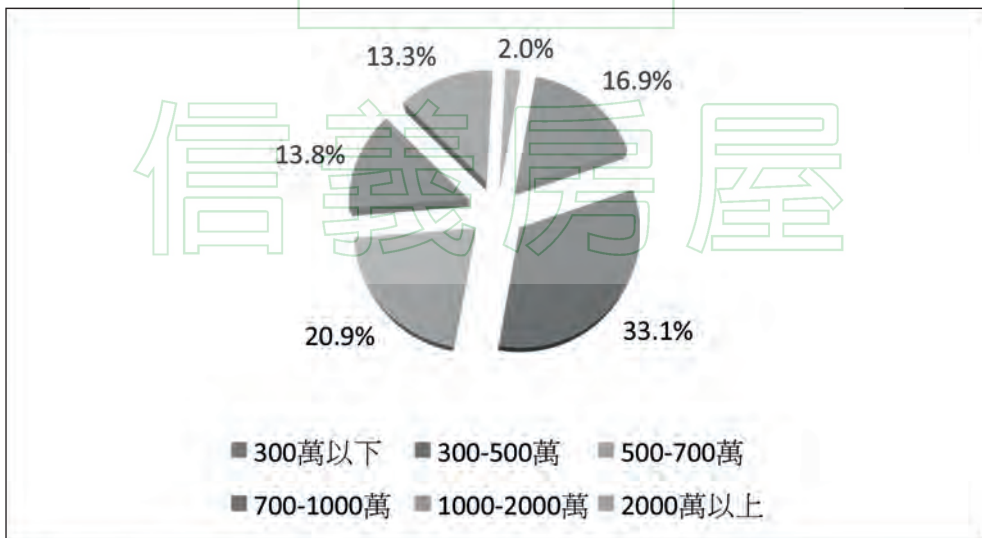


圖 2-7-11 2015 年成屋交易總價區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

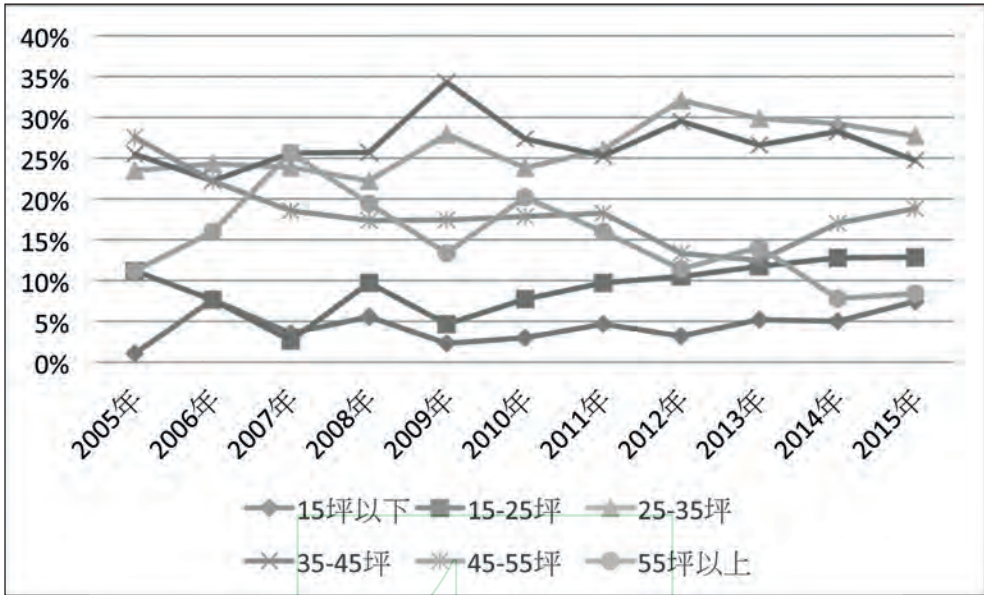


圖 2-7-12 2005 年至 2015 年成屋交易面積區間分布比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

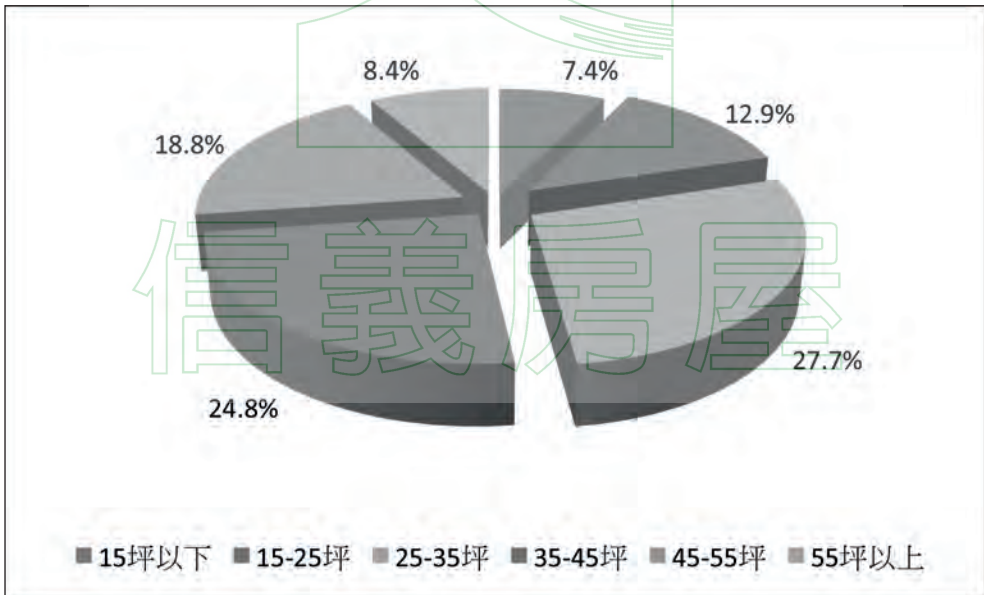


圖 2-7-13 2015 年成屋交易面積區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

參、各行政區市場分析

本節介紹台南市不動產市場交易最熱絡且區位和交通最發達，生

活、就學與就業最便利的四個精華地區，東區、北區、安平區以及永康區，分別探討其代銷市場與成屋市場的發展與變化如下：

一、東區

東區位於台南市的東南方，為台南市的精華地區，交通便利，人文薈萃，區內有一流大學與著名高中、國中和國小，為台南市的文教中心。而本區的人口為 188,865 人 (2015 年底)，僅次於永康區 (230,806 人)，為台南市人口數第二多之行政區。近年來，東區的都市發展主要為「南台南車站副都心計畫」，將引進體育、休憩、商業、居住及文化等多元機能，並整合台南文化中心與巴克禮公園，創造具文化、生態之生活副都心。然而在 2015 年 7 月，賴清德市長於市政會議宣布原位於「南台南車站副都心計畫區」內的小巨蛋計畫將重新規劃，另覓合適地點。此訊息勢必對「南台南車站副都心計畫區」內的土地利用以及周圍的不動產市場產生影響。

此外，於 2015 年 2 月正式開幕的南紡購物中心，其結合中華東路沿線的國賓影城商圈後已成為東區商業發展的新亮點，再加上鄰近平實營區與精忠三村的眷村土地再開發案，規劃 8 公頃綠地配合商業區與住宅區開發，使得中華東路沿線成為東區的商業中心，亦使得周邊不動產交易熱絡，價格快速上漲。

(一) 代銷市場分析

東區為台南市的經濟與文教重鎮，也是台南市高房價的地區之一，從 2010 年底縣市合併升格為直轄市之後，新建個案也紛紛推案，交易熱絡。由圖 2-7-14 可知，2010 年至 2013 年，東區的建物第一次登記面積維持在 96,000~113,000 平方公尺的穩定供給量，但是在 2014 年底南紡購物中心試營運的利多影響，附近的新建案也相繼完工，使得當年的供給量大增，但是在 2015 年則回到穩定的供給量區間。此外，從近幾年的建物第一次移轉登記面積可知，每年新建住宅交易的面積也維持在 80,000~90,000 平方公尺 (見圖 2-7-14)。然而在 2014 年新建住宅完工登記面積大幅上升的情形，也使得當年度的移轉交易面積略微下滑，但是在 2015 年又回復到穩定的交易數量區間。由此可知，東



區的新建住宅的供給與需求數量除 2014 年外，都維持在穩定的區間範圍，也顯示東區的新建住宅市場呈現穩定發展的情形。

若從近幾年各類型建案的開工戶數來看(見圖 2-7-15)，2012 年跟 2013 年東區的推案多以透天住宅為主，在 2013 年並未推大樓的產品，然而在 2014 年後，大樓產品逐漸成為市場主流，其開工戶數則超過透天住宅戶數，並在 2015 年達到 869 戶，大幅超過透天住宅產品(103 戶)，也顯示近年來台南市新建個案的推案類型。如前述，近年來中北部建商紛紛至台南來推案，並以中北部流行的大樓建案為主要產品。

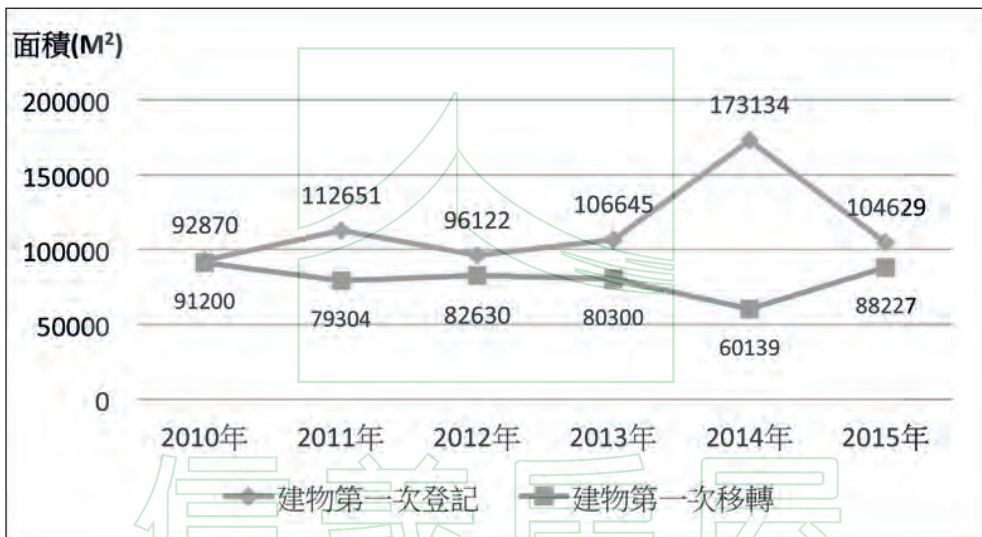


圖 2-7-14 2010 年至 2015 年東區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

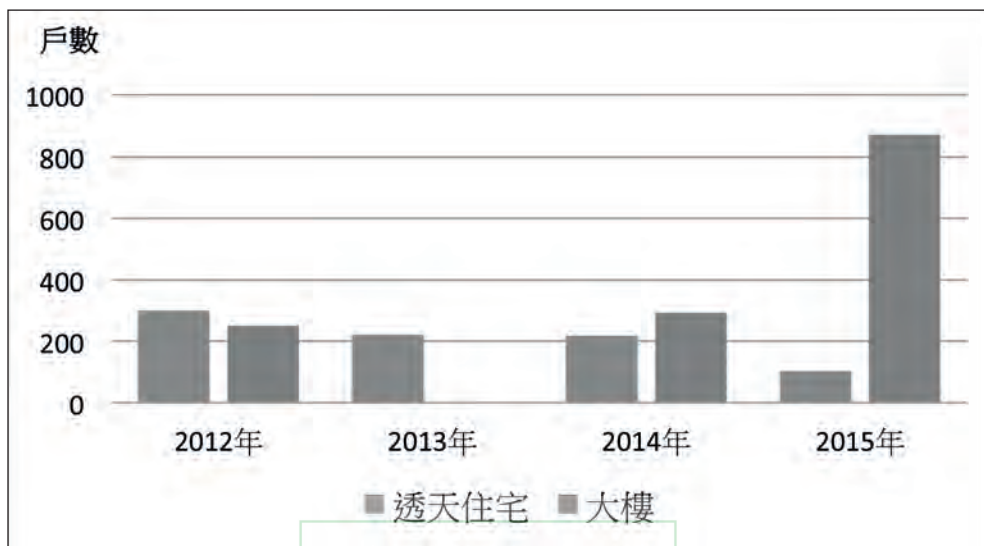


圖 2-7-15 2012 年至 2015 年東區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場分析

東區的成屋市場在近年來則呈現價格穩定上升的情形。從圖 2-7-16 可知，歷年的成屋平均交易總價從 2005 年的 416 萬元到 2015 年的 666 萬元，而近五年來成長率則超過 36%。若以 2015 年而言，前三季的建物買賣移轉面積則呈穩定的趨勢，但是在第四季，受到房地合一稅制於隔年 (2016 年) 實施的影響，買賣雙方紛紛進場，以避免新稅制的衝擊，因而交易量大增，達到 114,787.07 平方公尺。

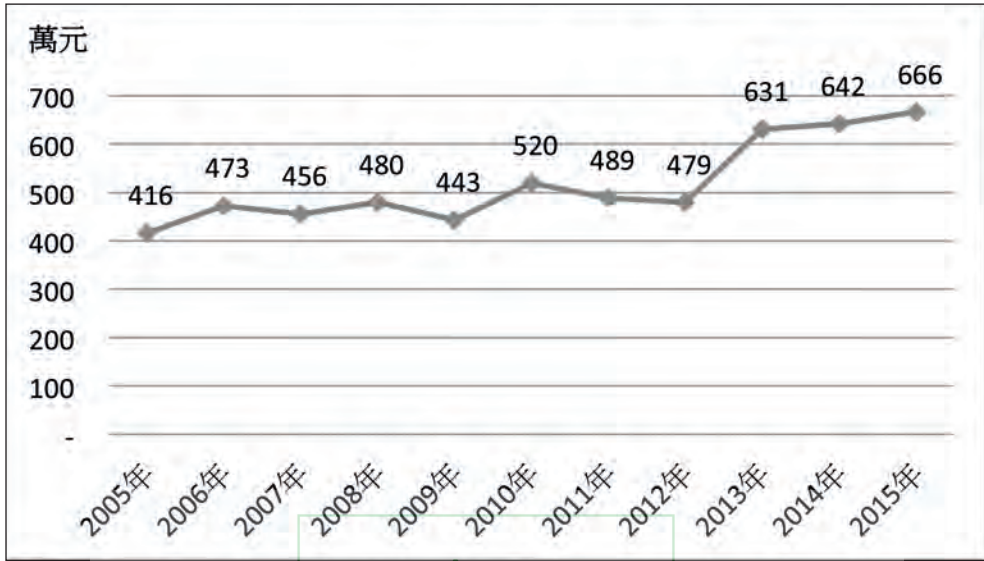


圖 2-7-16 東區成屋平均交易總價 (萬元)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

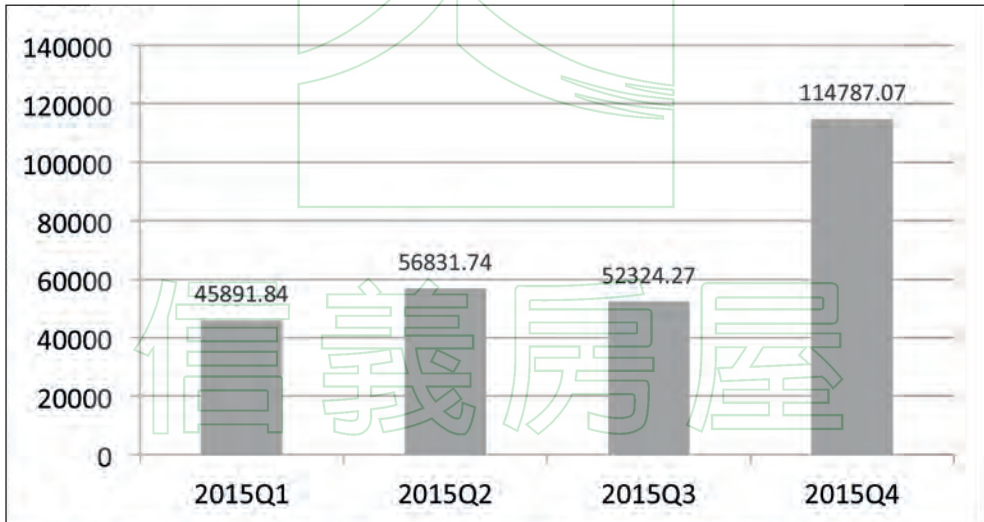
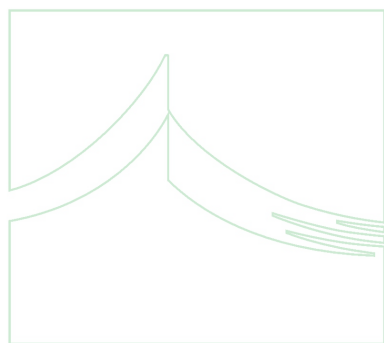


圖 2-7-17 2015 年第一季至第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

再者，從表 2-7-2 可知，東區歷年成屋的交易總價區間仍以 300-500 萬元為多數，其次則為 300 萬元以下的住宅。然而近三年來東區房價高漲，高總價如 700-1,000 萬元甚至 1,000-2,000 萬元的成屋所佔的比重也逐漸增加。在住宅平均單價方面，近五年來的成長率也接近 65%；五年內大樓的平均單價也上漲近 55%。

在成屋成交面積方面，近幾年來的平均成交面積有逐漸下降的趨勢，如表 2-7-3 所示，從 2005 年的 46.5 坪至 2010 年則和緩下降至 45.5 坪，但是近三年來則明顯降低至 37.2 坪。若是從成交面積區間來看，25-35 坪的三房住宅則是市場的主流，其次為 35-45 坪的住宅，而近三年來，45-55 坪的中大型住宅的成交比重也是明顯增加，顯示東區高總價與中大坪數住宅的交易熱絡。至於在成屋待售期間方面，在 2008 年全球金融風暴期間，東區成屋的待售流通期間長達 95 天，之後，隨著不動產市場景氣高峰，交易熱絡，待售期間也縮減至 2013 年的 43.4 天達到歷史新低點。然而在 2015 年景氣逐漸低迷，成屋的待售期間也逐漸拉長至 94.2 天，又回到全球金融風暴時期的水準。



信義房屋

表 2-7-2 東區歷年成屋成交價格分布

年度	成交總價區間										平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上	住宅	5 年內大樓					
2005 年	37.0%	34.8%	19.6%	6.5%	2.2%	0.0%	416	7.0	7.1				
2006 年	46.4%	19.2%	13.6%	9.6%	10.4%	0.8%	473	7.4	13.3				
2007 年	40.9%	25.2%	14.8%	8.7%	10.4%	0.0%	456	8.1	15.0				
2008 年	37.6%	26.3%	18.1%	8.3%	9.8%	0.0%	480	7.7	11.9				
2009 年	44.1%	24.3%	13.8%	13.2%	4.0%	0.7%	443	7.7	11.5				
2010 年	32.3%	27.7%	19.2%	10.0%	10.0%	0.8%	520	9.2	12.2				
2011 年	35.8%	31.8%	13.6%	7.4%	10.8%	0.6%	489	9.1	13.5				
2012 年	35.9%	34.1%	13.5%	8.2%	8.2%	0.0%	479	9.7	14.4				
2013 年	20.5%	26.5%	18.4%	21.1%	12.4%	1.1%	631	13.3	17.9				
2014 年	16.7%	33.3%	16.1%	20.6%	11.1%	2.2%	642	14.9	19.8				
2015 年	14.8%	31.9%	18.1%	14.8%	18.7%	1.7%	666	15.0	20.9				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



表 2-7-3 東區歷年成屋成交面積分布與流通期間

年度	單位成交面積 (坪)										平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上						
2005 年	0.0%	5.9%	21.6%	23.5%	35.3%	13.7%	46.5	78.5				
2006 年	5.9%	7.1%	23.5%	21.2%	23.5%	18.8%	43.3	59.3				
2007 年	3.9%	3.9%	23.4%	26.0%	16.9%	26.0%	46.4	57.9				
2008 年	5.5%	8.8%	23.1%	24.2%	17.6%	20.9%	45.4	95.0				
2009 年	1.0%	5.9%	26.5%	36.3%	20.6%	9.8%	40.2	76.5				
2010 年	2.1%	8.5%	27.7%	23.4%	18.1%	20.2%	45.5	61.8				
2011 年	2.5%	9.2%	35.0%	21.7%	20.8%	10.8%	39.8	53.9				
2012 年	5.8%	9.1%	38.0%	26.5%	12.4%	8.3%	36.4	65.2				
2013 年	9.2%	7.0%	33.1%	21.8%	12.0%	16.9%	40.2	43.4				
2014 年	5.4%	9.4%	35.6%	21.5%	19.5%	8.7%	38.8	51.5				
2015 年	8.3%	10.3%	31.0%	20.0%	22.1%	8.3%	37.2	94.2				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



二、北區

北區位於原台南市的中央地區偏東北側，亦是台南市的精華地區，交通便利，生活機能發達，區內有台南公園，為歷史悠久且全台聞名的公園。北區亦保存許多古蹟外，還有著名夜市，如花園夜市以及小北夜市等，乃是台南市民常去以及觀光客必到的著名景點。區內亦有許多著名的量販店，如好市多、B & Q 以及大潤發等，生活與購物機能完善，人口呈穩定成長，在 2015 年底人口數為 132,651 人。

(一) 代銷市場分析

近幾年北區的不動產市場也呈現景氣高檔，交易熱絡，建商也紛紛進場推案。尤其是近年來的指標個案「成大城」在 2012 年公開推出 1,200 戶，銷售金額達 60 億元的超級大案，大樓的產品也成為本區推案的主流。從圖 2-7-18 可知，新建住宅完工登記後的供給量在 2011 年出現高峰，達 141,289 平方公尺，之後則維持低檔，在 52,000~77,000 平方公尺之間，另外一個高峰則在 2015 年，接近 155,000 平方公尺，此與「成大城」在 2015 年 6 月完工有關。至於在新建住宅交易移轉方面，近幾年來北區都維持穩定的趨勢（見圖 2-7-18），在 2011 年新完工住宅的供給面積在高峰時，交易移轉面積也僅微幅上升，而呈現較大的落差。在 2012 年第一次交易移轉的面積則大於完工後第一次登記的面積。在 2015 年，第一次移轉登記的面積與完工後第一次登記的面積亦呈現明顯的落差，也顯示近年來新建住宅市場供過於求的情形會日益明顯，未來的供需情形值得密切觀察。

另外在新建個案類型與供給量方面，由圖 2-7-19 可知，在 2012 年北區新建個案的開工戶數以透天住宅為多數。然而在 2013 年大樓的推案開工戶數大增，達 1,276 戶。此乃因超級大案「成大城」在當年申請開工之故。之後大樓產品則成為北區新建住宅市場的主流，開工戶數在近兩年則快速成長，到 2015 年為 534 戶，而透天住宅僅有 166 戶。

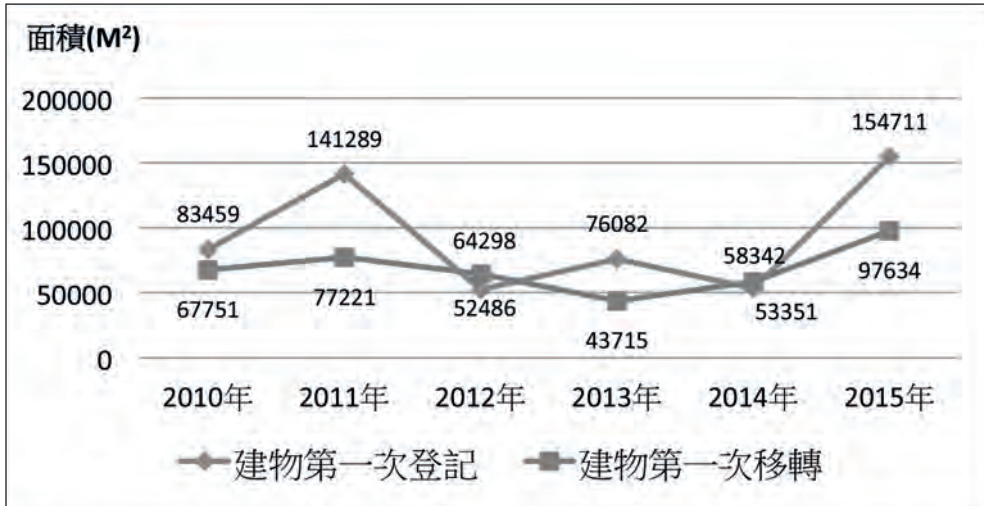


圖 2-7-18 2010 年至 2015 年北區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

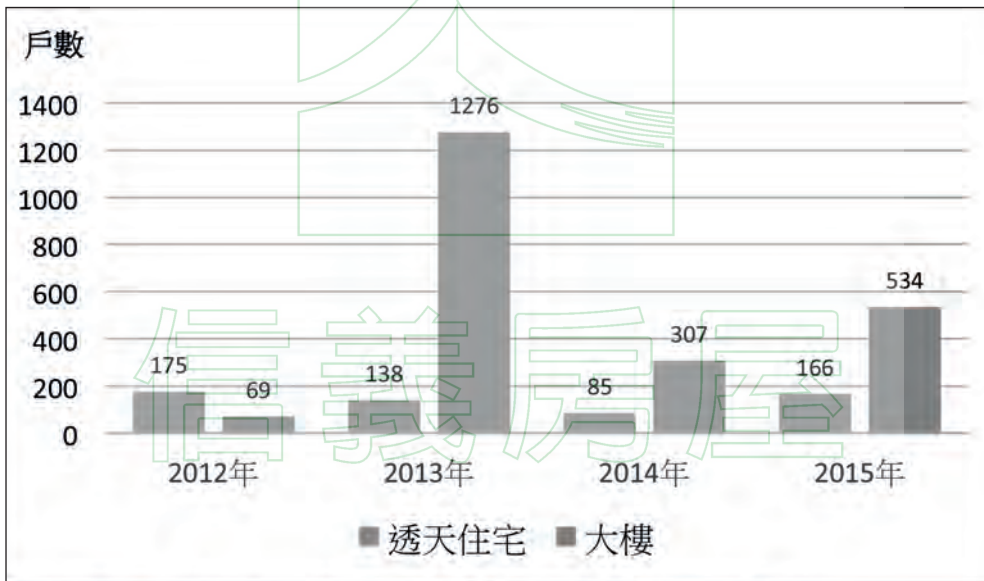


圖 2-7-19 2012 年至 2015 年北區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場分析

北區的成屋市場近 10 年來則呈現起伏波動的情形。從圖 2-7-20 可知，平均交易總價在 2007 年達到高峰 678 萬元，之後受到全球金融風暴的影響，價格也快速下滑至 2009 年的 381 萬元，呈現劇烈起伏的情形，降幅達 78%。而 2010 年底縣市合併升格直轄市後，價格則呈現穩



定成長的趨勢，在 2015 年再次達到 2009 年的價格水準 (678 萬元)。而未來的價格是否會受到房地合一稅制上路的影響，值得持續觀察。再者，由 2015 年各季的買賣移轉件數來看 (見圖 2-7-21)，前三季的買賣移轉件數略有波動，但是到了第四季則是大幅增加，如前述，乃是受到房地合一稅制於隔年實施的影響，許多購屋與投資民眾紛紛搶在 2015 年底前進場交易，以避免受到新稅制的衝擊。

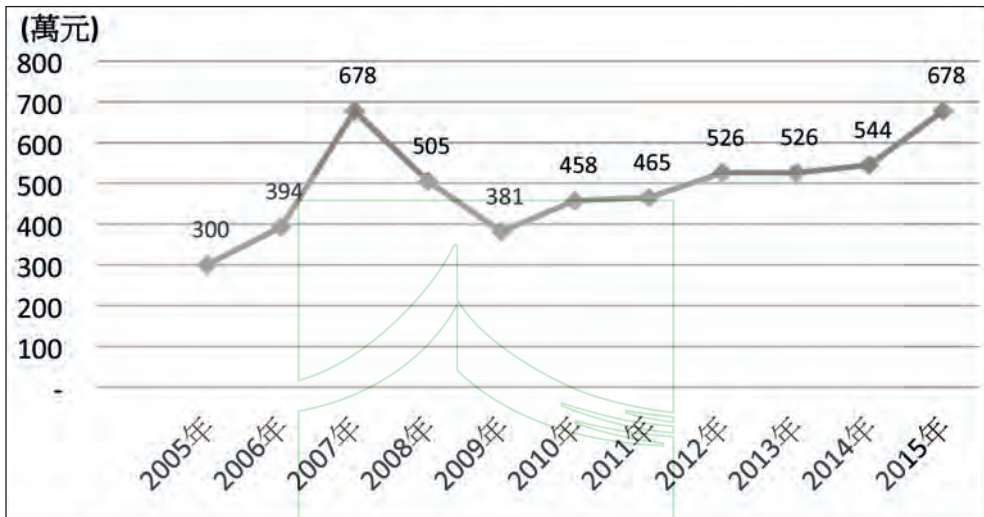


圖 2-7-20 北區成屋平均交易總價 (萬元)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

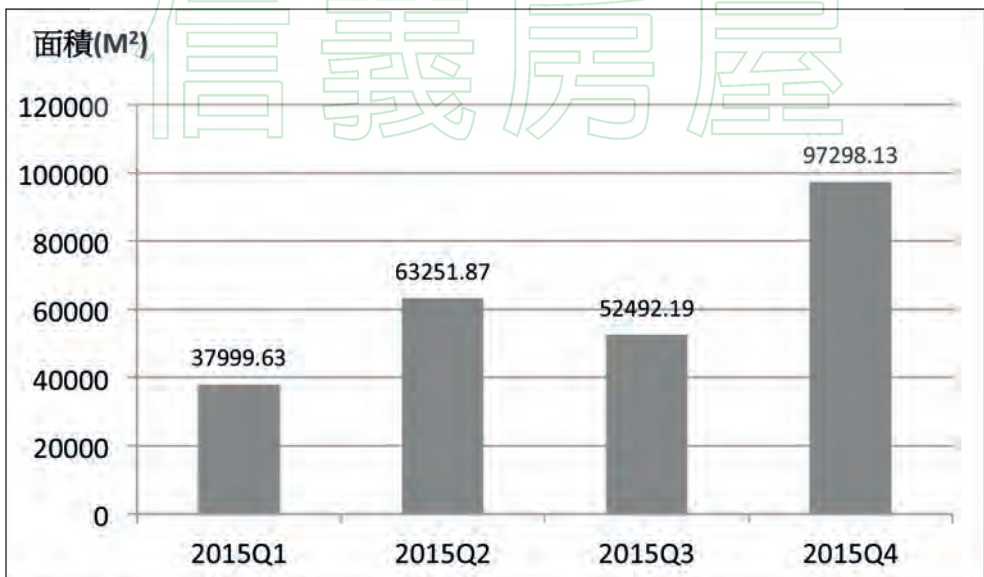


圖 2-7-21 2015 年第一季至第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

此外，從歷年成屋交易總價區間來看（見表 2-7-4），總價在 300-500 萬元的物件為北區成屋市場的主流，其次為 300 萬元以下的物件。然而近幾年來，成屋價格逐年上漲，市場上 500-700 萬元的住宅所佔的比重也是逐年增加，在 2015 年達到 27.7%，而 1,000-2,000 萬元的物件亦約佔 14%，而 300 萬元以下的物件則僅佔約 10%。在住宅平均單價方面，近 10 年來的漲幅亦是明顯，從 2006 年的 5.9 萬元/坪逐年上漲到 2015 年的 13.8 萬元/坪，漲幅達 134%，近五年的漲幅也接近五成。如前述，建商近幾年在北區推出的產品主要以大樓為主，在 5 年內大樓成交單價部分也是漲幅驚人，從 2011 年的 11.8 萬元/坪到 2015 年已達 17.9 萬元/坪，漲幅達 52%。

至於在成屋成交面積方面，從表 2-7-5 可知，歷年來成屋的成交面積以 25-35 坪為多數，但是在近三年來，市場上交易的成屋面積則以 35-45 坪為主流，顯示近年來，北區成屋交易的平均面積逐漸增加。在 2015 年，成屋成交的面積在 35-45 坪佔全部成交量的 32%，而 45-55 坪的中大坪數住宅也佔 20%，與中小坪數（25-35 坪）的住宅並駕齊驅。另外，在待售期間方面，北區近 10 年來成屋的流通期間亦是呈現明顯波動的情形。例如在 2008 年與 2010 年成屋的平均流通期間長達 100 天以上，之後就迅速減少到 60 天的水準。這兩年可能受到全球金融風暴以及新成屋供給量大增的影響，使得成屋的待售期間明顯拉長。而近三年也是受到新成屋供給量大增的影響，成屋的流通天數也是逐漸拉長，在 2015 年已到達平均 72.7 天的情形。

表 2-7-4 北區歷年成屋成交價格分布

年度	成交總價區間										平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上	住宅	5 年內大樓					
2005 年	56.3%	37.5%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3	300	6.8				
2006 年	50.0%	28.1%	6.3%	9.4%	6.3%	0.0%	5.9	394	7.5				
2007 年	17.4%	21.7%	30.4%	26.1%	0.0%	4.4%	6.8	678	8.1				
2008 年	26.7%	30.0%	26.7%	6.7%	10.0%	0.0%	6.9	505	7.7				
2009 年	37.5%	37.5%	21.9%	3.1%	0.0%	0.0%	8.5	381	9.9				
2010 年	31.7%	36.6%	12.2%	17.1%	2.4%	0.0%	8.8	458	11.7				
2011 年	34.3%	38.8%	14.9%	7.5%	3.0%	1.5%	9.3	465	11.8				
2012 年	20.4%	39.8%	21.4%	9.2%	9.2%	0.0%	11.4	526	13.3				
2013 年	19.1%	42.9%	16.7%	11.9%	9.5%	0.0%	12.4	526	16.1				
2014 年	16.8%	38.9%	26.6%	11.5%	6.2%	0.0%	13.7	544	16.9				
2015 年	9.9%	33.7%	27.7%	11.9%	13.9%	3.0%	13.8	678	17.9				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



表 2-7-5 北區歷年成屋成交面積分布與流通期間

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	0.0%	0.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	41.4	50.1
2006 年	7.7%	7.7%	30.8%	15.4%	30.8%	7.7%	38.5	86.3
2007 年	0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	0.0%	14.3%	39.4	75.0
2008 年	7.7%	7.7%	23.1%	23.1%	23.1%	15.4%	41.2	104.9
2009 年	5.3%	0.0%	26.3%	36.8%	21.1%	10.5%	42.8	76.6
2010 年	4.2%	8.3%	25.0%	33.3%	12.5%	16.7%	43.5	101.9
2011 年	4.3%	10.6%	17.0%	29.8%	19.2%	19.2%	42.1	60.5
2012 年	2.9%	11.8%	33.8%	26.5%	16.2%	8.8%	38.2	60.6
2013 年	0.0%	19.8%	27.9%	27.9%	17.4%	7.0%	37.7	57.6
2014 年	5.5%	16.5%	28.6%	30.8%	13.2%	5.5%	35.5	61.3
2015 年	4.0%	16.0%	20.0%	32.0%	20.0%	8.0%	38.8	72.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



三、安平區

安平區目前為台南市的政治與經濟中心，區內有市政府永華行政中心、市議會以及地方法院、檢察署等行政機關，皆位於五期重劃區內。除了行政中心外，五期重劃區內亦規劃許多商業區與住宅區，配合多項大型公共設施，生活機能完善，是歷年來建商推案的重點地區，而近三年來，許多外地建商也紛紛在此地推案，大樓的產品成為此區的主流。

近幾年興起台南熱，安平區也是著名的觀光景點區，每逢假日，億載金城、安平古堡、老街區、樹屋、夕游出張所等景點的人潮不斷。而市政府亦積極推動安平港國家歷史風景區計畫、運河星鑽計畫，以及漁光島開發計畫，期盼打造安平區的人文、歷史與景觀特色，帶動本區的發展，也對地區的不動產市場有正面利多的影響。

(一) 代銷市場分析

雖然近幾年來台南市新建住宅市場景氣熱絡，但是安平區的新建案卻有明顯波動。從圖 2-7-22 可知，從 2010 年到 2013 年，安平區建物第一次登記的面積呈現逐年下滑的現象，到 2013 年滑落至 31,128 平方公尺，此情形顯示，相較於東區、北區與永康區的新建住宅推案大增，在這段期間安平區並非建商推案的重點地區。然而在 2014 年起，台南市大樓產品逐漸成為推案主流，安平區又受到建商的青睞，近兩年的建案完工面積大幅上升，在 2014 年達到高峰 (85,168 平方公尺)，而在 2015 年因為新建住宅供給過多的因素，完工登記面積則小幅減少，但仍有 77,024 平方公尺，亦是近幾年來的第二高峰。

在建物第一次移轉方面，在 2010 年後第一次移轉面積就逐年減少至 2012 年的 29,051 平方公尺，而近幾年隨著景氣熱絡，新成屋第一次移轉面積也逐漸上升，在 2013 年甚至比當年的第一次登記面積還要多。而新成屋第一次登記面積在 2015 年出現反轉的情形，但是當年的第一次移轉面積卻是持續增加，顯示新成屋的需求仍呈現成長的趨勢，但是後續如何，值得密切觀察。

至於在新建個案類型與供給量方面，由圖 2-7-23 可知，大樓產品是市場主流。在 2014 年，大樓的開工戶數大幅增加，達 1,740 戶，而透天住宅僅有 87 戶。在 2015 年受到前一年供給量大增的影響，大樓開工戶數則明顯縮減到 485 戶，透天住宅僅有 82 戶。

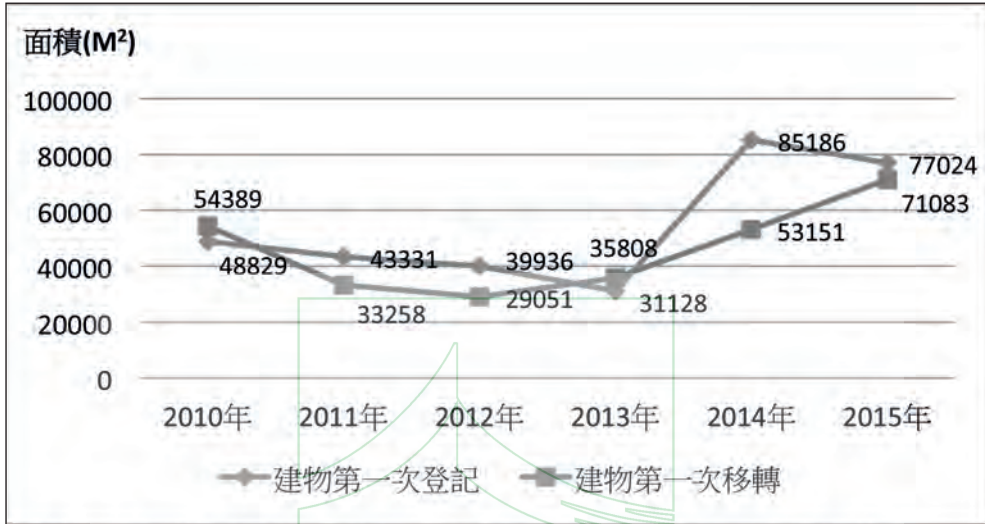


圖 2-7-22 2010 年至 2015 年安平區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

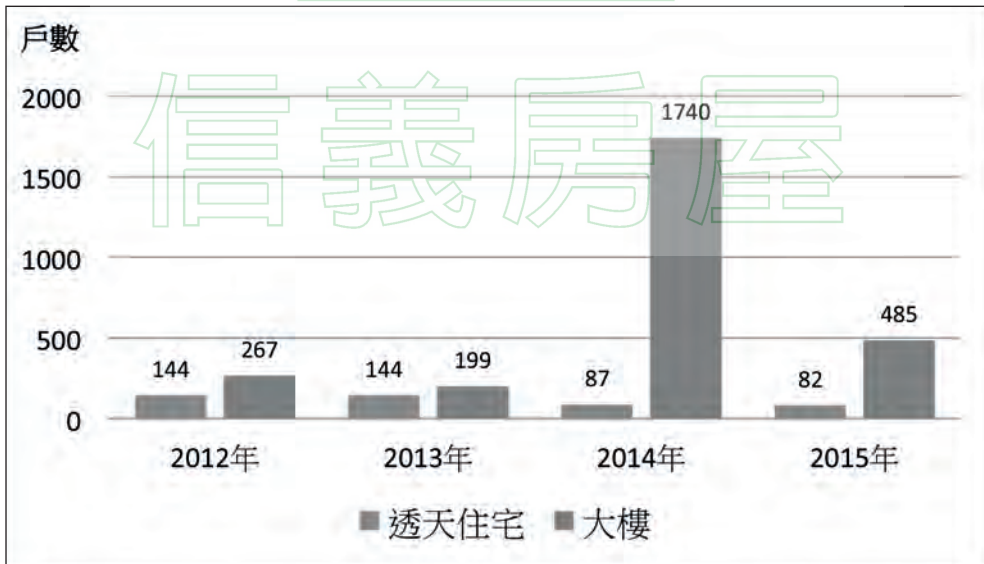


圖 2-7-23 2012 年至 2015 年安平區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會



(二) 成屋市場分析

安平區這幾年的成屋市場也經歷了明顯的波動，從圖 2-7-24 可知歷年交易價格的變動，平均交易總價從 2005 年後開始上升，在 2007 年到達一次高峰 (618 萬元)，之後受到全球金融風暴影響，價格一路下滑至 2010 年的 420 萬元，但是隔年就迅速反彈回升至近 10 年來的歷史新高 630 萬元。之後交易價格又是快速下滑，在 2013 年起則呈現穩定上漲的趨勢，在 2015 年達到 622 萬元。而後續變動情形如何，值得密切觀察。至於在建物買賣移轉方面，從圖 2-7-25 可看出，在 2015 年的前三季，買賣移轉的面積呈現穩定的情形，但是在第四季，如前述，受到房地合一稅制於 2016 年開始實施的影響，許多購屋者認為新制將會使交易成本提高，因而趕在 2015 年底紛紛搶進市場，造成第四季的交易移轉面積大增，達到 81,002 平方公尺的歷史新高。

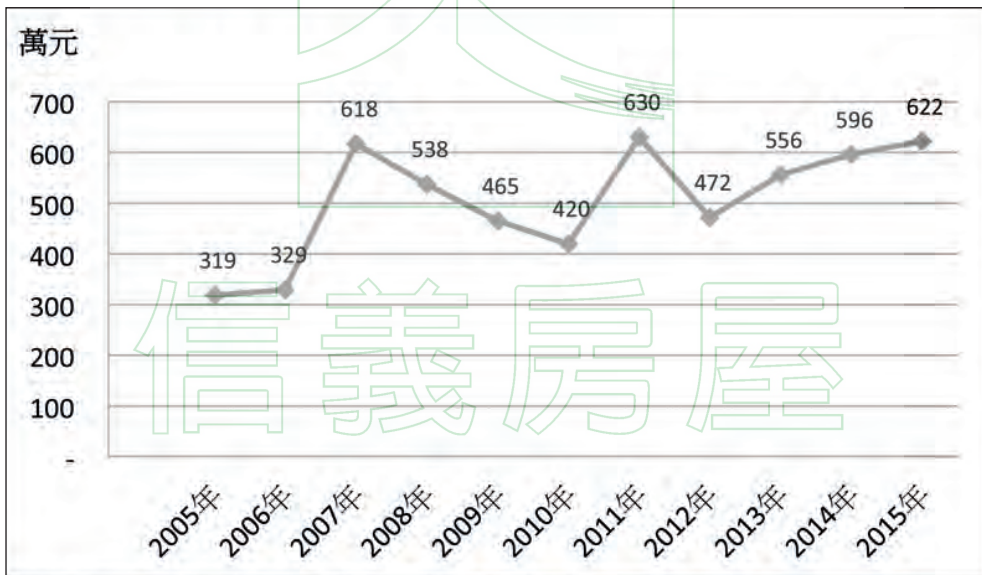


圖 2-7-24 安平區成屋平均交易總價 (萬元)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

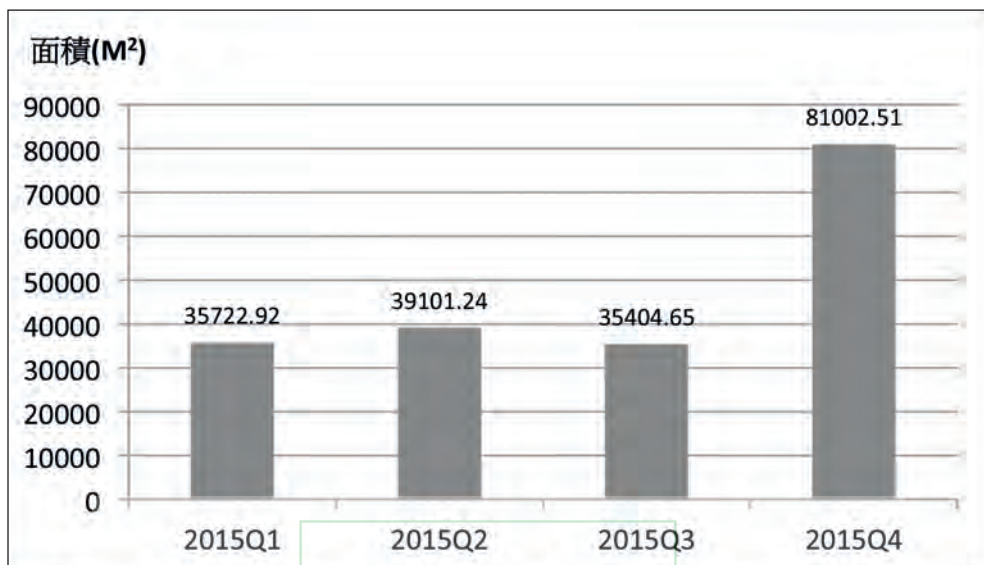


圖 2-7-25 2015 年第一季至第四季安平區建物買賣移轉面積

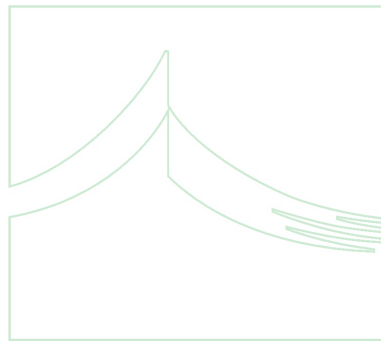
資料來源：台南市政府地政局

此外，從歷年成屋成交價格分布可知（見表 2-7-6），近年來的成交價格呈現持續上漲的趨勢，在 2010 年之前，300 萬元以下的物件佔所有成交物件的多數，隨著景氣好轉，交易熱絡，價格也不斷攀升，近五年來，300-500 萬元的物件成為市場的主流，而 500-700 萬元的成交物件也逐年增加，在 2015 年佔 28.8%，值得注意的是，1000-2000 萬元高總價的成屋交易也佔近 17%。在平均單價方面，近五年來的上漲幅度達 35.1%，相較於東區、北區與永康區，安平區成屋單價的上漲幅度較小，而五年內大樓成屋的平均交易單價雖較高，達 17.5 萬元，近年來的漲幅也超過四成，然而近三年並未有大樓的成交單價資料。

至於在成交坪數方面，安平區成屋歷年交易則以中大坪數（35 坪）的物件佔大多數，而在 2008 至 2011 年間，45 坪以上的成屋佔全部交易物件的五成以上，在 2008 年以及 2011 年這兩年更接近七成。顯示安平區近 10 年的住宅產品規劃是以大坪數為主流，故成屋的平均成交面積較東區、北區以及永康區為大。在 2008 年至 2012 年，平均成交坪數皆在 44~53 坪間，近三年的平均成交坪數則稍微縮減，但亦有 40 坪以上。另外在成屋的待售期間方面，北區成屋的平均流通天數則呈現明顯的起伏。在 2007 年時，台南市整體不動產市場景氣活絡時期，



安平區的成屋平均流通天數則較其他行政區為長，達 97.4 天；反之在 2008 年全球金融風暴時期，安平區成屋的流通天數卻是縮減為 65.4 天，但是在 2009 年則大幅拉長至 168.1 天，之後兩年又快速減少至 76.7 天與 56.3 天。然而在 2012 年則又拉長至 96.4 天，直到 2015 年僅為 50.9 天。此表示安平區的成屋銷售情形近 10 年來呈現不穩定的情形，後續發展，值得密切注意。



信義房屋

安平區

表 2-7-6 安平區歷年成屋成交價格分布

年度	成交總價區間										平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上	住宅	5 年內大樓					
2005 年	63.6%	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	319	5.3	-			
2006 年	54.6%	27.3%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	329	5.2	-				
2007 年	37.5%	6.3%	18.8%	12.5%	25.0%	0.0%	618	6.0	-				
2008 年	35.0%	20.0%	20.0%	10.0%	15.0%	0.0%	538	7.4	12.4				
2009 年	54.2%	12.5%	4.2%	20.8%	8.3%	0.0%	465	6.0	11.9				
2010 年	53.6%	21.4%	10.7%	10.7%	3.6%	0.0%	420	6.9	9.5				
2011 年	21.4%	46.4%	14.3%	7.1%	7.1%	3.6%	630	9.1	12.2				
2012 年	34.7%	34.7%	16.3%	8.2%	6.1%	0.0%	472	8.9	17.5				
2013 年	23.4%	42.2%	20.3%	1.6%	10.9%	1.6%	556	10.7	-				
2014 年	12.5%	54.2%	12.5%	6.3%	12.5%	2.1%	596	12.2	-				
2015 年	10.2%	35.6%	28.8%	8.5%	16.9%	0.0%	622	12.3	-				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表 2-7-7 安平區歷年成屋成交面積分布與流通期間

年度	單位成交面積 (坪)										平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上						
2005 年	0.0%	25.0%	0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	43.4	63.1				
2006 年	0.0%	25.0%	12.5%	25.0%	37.5%	0.0%	36.9	74.5				
2007 年	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	37.5%	12.5%	44.1	97.4				
2008 年	0.0%	0.0%	23.1%	7.7%	30.8%	38.5%	52.4	65.4				
2009 年	0.0%	0.0%	17.7%	29.4%	23.5%	29.4%	45.9	168.1				
2010 年	0.0%	0.0%	19.1%	28.6%	28.6%	23.8%	44.7	76.7				
2011 年	0.0%	0.0%	4.4%	26.1%	26.1%	43.5%	52.2	56.3				
2012 年	0.0%	2.5%	30.0%	30.0%	20.0%	17.5%	45.6	96.4				
2013 年	0.0%	8.8%	22.8%	35.1%	17.5%	15.8%	40.3	57.6				
2014 年	0.0%	7.1%	16.7%	47.6%	21.4%	7.1%	40.2	71.7				
2015 年	0.0%	12.5%	14.6%	37.5%	22.9%	12.5%	40.2	50.9				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



四、永康區

永康區為台南市人口最多的行政區，在縣市合併升格直轄市後，永康區緊鄰台南市東區，而東區的重大開發計畫如平實營區與精忠三村開發案亦與永康區相連，加上交通便利，國道一號有兩個交流道設在永康區，而新設立的大灣交流道更與東區直接連通。有這些區位與交通的優勢，永康區的不動產市場在縣市合併升格後就成為一級戰區，尤其是大橋重劃區，建商紛紛在此推案，交易熱絡，房價也不斷攀升。未來的都市發展，如鐵路地下化將延伸至永康站，加上砲校遷址後的開發計畫與飛雁新村的更新計畫案，使得永康地區的發展注入新的活力。不動產市場發展亦極具潛力，但是近年來新推案的供給量大增，餘屋的銷售壓力也明顯增加。

（一）代銷市場分析

在縣市合併升格直轄市後，永康區的新推建案數量就急遽增加，供給量為台南市之冠。從圖 2-7-26 可看出，從 2010 年到 2011 年，永康區建物第一次登記面積從 129,066 平方公尺快速增加到 277,930 平方公尺，成長幅度達 115%，之後，因受到新推案供給量過大之影響，完工登記面積則逐年下滑，但是在 2014 年又達到近五年來的新高點，312,307 平方公尺，在 2015 年則是略微下滑。若是以完工後第一次移轉面積來看，在 2011 年移轉面積達到高峰，222,726 平方公尺，之後則呈現逐年下滑。在 2014 年新建住宅完工後供給量達到高峰時，當年的移轉面積卻是持續下降，顯示供需之間有明顯的落差。雖然在 2015 年第一次移轉面積呈現上升情形，但是與新供給面積間的落差仍是明顯。

再者，就新推建案類型與戶數而言，如圖 2-7-27 所示，在 2012 年之前，永康區的推案戶數仍以透天住宅為主流。但在 2013 後，大樓產品的開工戶數則逐年大增，成為新建案市場主要產品，在 2014 年達到高峰，1,414 戶。雖然在 2015 年新推建案戶數大幅減少，但是大樓產品仍有 734 戶，而透天住宅僅有 465 戶。

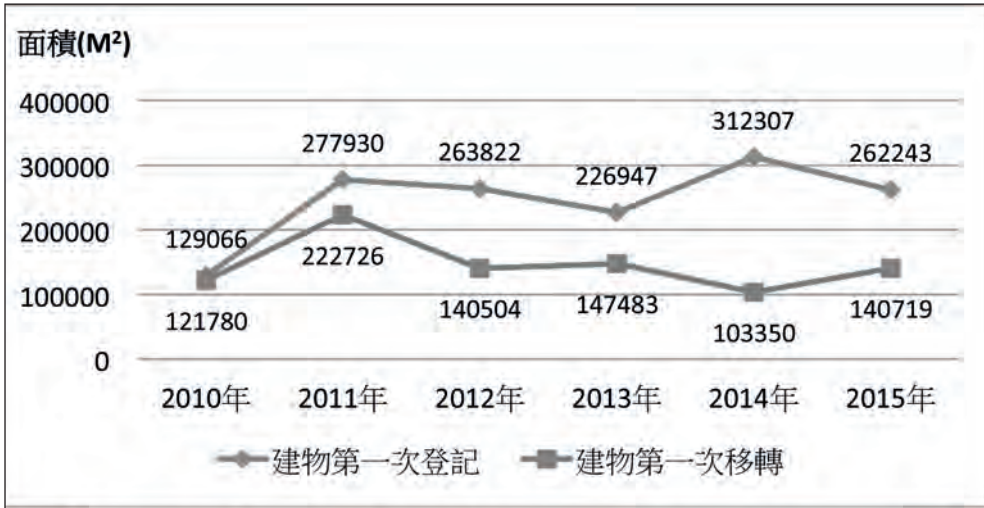


圖 2-7-26 2010 年至 2015 年永康區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

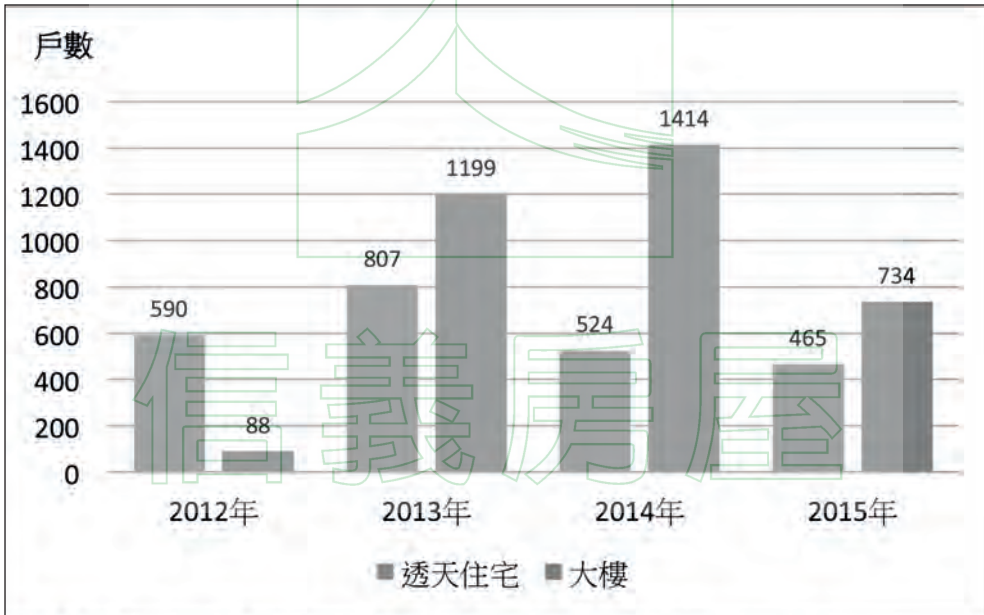


圖 2-7-27 2012 年至 2015 年永康區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場分析

永康區這幾年的成屋市場也呈現明顯的波動，如圖 2-7-28 所示，成屋平均成交總價在 2007 年達到一個高峰，482 萬元，而 2008 年受到全球金融風暴之影響，平均總價急速滑落到 256 萬元。之後又迅速上

升，而在 2011 年，成屋總價又下滑，而這幾年隨著市場景氣熱絡，交易頻繁，價格也逐漸上升，在 2015 年到達近年來的新高峰，506 萬元，但為四行政區價格最低者。而永康區這幾年的住宅供給量大增，需求卻未有明顯上升，未來成交價格行情發展如何？值得密切注意。

再者，在建物買賣移轉方面，從圖 2-7-29 可知，2015 年前三季的買賣移轉面積呈現逐季減少的趨勢，從第一季的 120,087 平方公尺減少到第三季的 77,196 平方公尺，下降幅度達 56%，然而在第四季，受到房地合一稅制於隔年實施的影響，買賣雙方紛紛進場，以避開新稅制的衝擊，因此在第四季上升到 113,324 平方公尺，成長幅度達 47%。

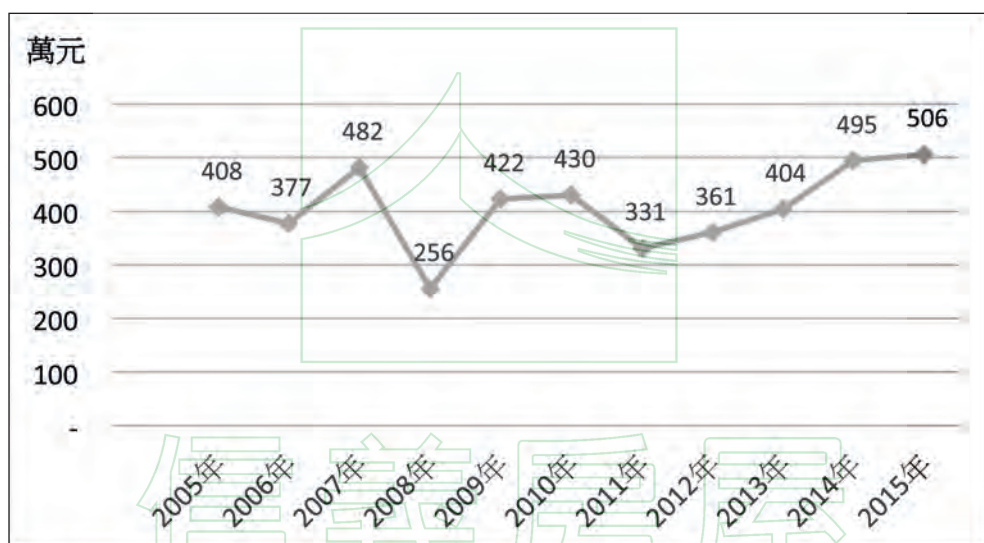


圖 2-7-28 永康區成屋平均交易總價(萬元)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

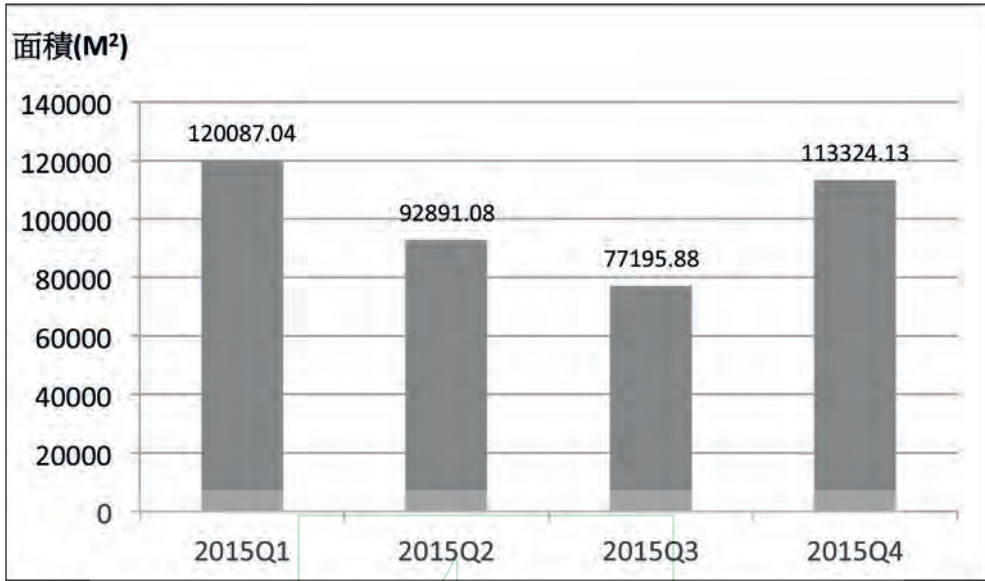


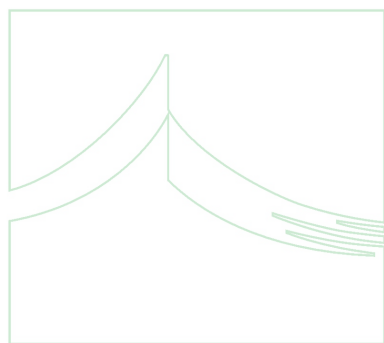
圖 2-7-29 2015 年第一季至第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

至於在歷年成屋成交價格分布方面，由表 2-7-8 可知，在 2012 年之前 300 萬元以下低總價的成屋為市場交易的主流，在 2008 年佔比近 70%。而近三年來，隨著不動產市場景氣熱絡，價格也逐漸上升，300-500 萬元的成屋交易則成為多數，在 2015 年佔全部交易成屋之 46.9%，其次則為 500-700 萬元，中高總價的物件，佔 18.9%，而低總價的成屋亦仍佔有 16.2%。值得注意的是 700-1000 萬元的物件亦佔相當的比率 (13.5%)。此外，在平均單價方面，在 2010 年縣市合併前，永康區住宅平均交易單價僅 6.9 萬元/坪，隨著縣市合併升格的利多消息以及市場景氣熱絡，交易單價也逐年上升到 2015 年的 12.3 萬元/坪，近五年的漲幅達 78%。而五年內的大樓物件交易單價也在 2012 年上漲到 17.5 萬元/坪。

另外在歷年成屋交易面積方面，從表 2-7-9 可知，在 2008 年至 2012 年，市場上 35-45 坪的中坪數成屋為主流，然而近三年來，25-35 坪數的成屋則逐漸佔多數，此與永康區近幾年來推案主要產品為大樓且多為三房的住宅有關，因此平均成交坪數呈現略為縮減的情形。而 45-55 坪的中大坪數住宅所佔交易比重也有明顯增加，在 2015 年佔 14.1%。至於在待售期間方面，如表 2-7-10 所示，歷年的成屋流通天數

也有明顯的波動，在 2007 年，成屋交易總價達到高峰，但也因為供給量大增，所以當年的平均流通天數長達 123 天，之後就明顯降低，但在 2010 年時，成交總價不斷上升，而待售天數也逐漸拉長至 100 天。而近幾年市場景氣熱絡，交易頻繁，流通天數亦明顯減少，但在 2015 年，受到景氣開始反轉影響，加上年底時，房地合一稅制於隔年實施之影響，許多賣方紛紛想出售，而買方的觀望氣息濃厚，因此成屋平均待售天數則拉長至 82 天。



信義房屋

永康區

表 2-7-8 永康區歷年成屋成交價格分布

年度	成交總價區間										平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上	住宅	5 年內大樓					
2005 年	52.9%	35.3%	0.0%	5.9%	0.0%	5.9%	408	5.2	-				
2006 年	61.5%	23.1%	7.7%	0.0%	7.7%	0.0%	377	6.1	-				
2007 年	46.2%	46.2%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	482	5.3	-				
2008 年	69.2%	30.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	256	4.9	-				
2009 年	43.8%	43.8%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	422	4.2	-				
2010 年	40.0%	35.0%	20.0%	0.0%	5.0%	0.0%	430	6.1	-				
2011 年	55.3%	26.3%	10.5%	7.9%	0.0%	0.0%	331	7.0	11.1				
2012 年	47.3%	36.4%	12.7%	1.8%	1.8%	0.0%	361	8.3	11.3				
2013 年	35.9%	41.8%	12.6%	6.8%	2.9%	0.0%	404	10.0	-				
2014 年	28.7%	31.7%	20.8%	11.9%	6.9%	0.0%	495	10.8	17.2				
2015 年	16.2%	46.9%	18.9%	13.5%	4.5%	0.0%	506	12.0	19.0				

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



表 2-7-9 永康區歷年成屋成交面積分布與流通期間

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	34.5	74.2
2006 年	12.5%	12.5%	31.3%	18.8%	6.3%	18.8%	36.6	71.3
2007 年	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	28.6%	42.9%	52.6	122.9
2008 年	0.0%	0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	40.9	60.4
2009 年	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	30.2	85.0
2010 年	0.0%	0.0%	25.0%	62.5%	0.0%	12.5%	45.3	99.9
2011 年	4.0%	8.0%	32.0%	40.0%	12.0%	4.0%	34.7	65.6
2012 年	2.3%	16.3%	27.9%	37.2%	11.6%	4.7%	35.8	41.6
2013 年	6.6%	17.1%	35.5%	31.6%	6.6%	2.6%	32.0	49.3
2014 年	4.4%	14.5%	33.3%	29.0%	17.4%	1.5%	34.8	57.2
2015 年	2.4%	11.8%	35.3%	29.4%	14.1%	7.1%	36.3	82.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



肆、結語

2015年台南市住宅市場呈現明顯的變化，新建住宅市場方面受到過去幾年推案快速增加的影響，建商的推案已持保守態度，雖然價格仍持續上升，買方的觀望氣息也濃厚。至於成屋市場，亦受到經濟景氣低迷的影響，上半年的交易移轉數量較去年同期有小幅的衰退，待售期間也逐漸拉長。然而在下半年，受到房地合一稅至於2016年的影響，無論新建住宅市場與成屋市場之供需交易熱絡，買賣雙方紛紛進場，認為新稅制將會使交易成本提高，因而趕在2015年底交易，造成第四季交易數量大增。放眼未來，房地合一稅制的實際影響將於2016年發酵，是屬於短空長多的影響，然而經濟景氣的持續低迷，加上過去幾年大型新建個案紛紛完工，龐大的供給量將對台南市住宅市場產生相當的衝擊。



信義房屋